Należytość pocztowa opłacona ryczałtem. Telefon Nr. 176-76.

Nr. 3/136. Kraków, lipiec, sierpień, wrzesień 1935 r. Rocznik XXIII.

CZASOPISMO WŁAŚCICIELI REALNOŚCI

Organ Towarzystwa Katol. Właścicieli Realności w Krakowie.

Numer pojedyńczy 40 gr.

Członkowie Tow. katol. właśc. realności w Krakowie, którzy zapłacą całoroczną wkładkę, otrzymują Czasopismo bezpłatnie, gdyż należytość za prenumeratę mieści się w opłacanej przez członków rocznej wkładce.

Redakcja i Administracja:
ul. Reformacka 7, parter.
TELEFON NR. 176-76.
Konto P. K. O. Nr. 407-771.
Redaktor odpowiedzialny:
DR. MICHAŁ ŚWIGOST.

Ogłoszenia przyjmuje administracja: Kraków, ul. Reformacka L. 7, parter.

CENY OGŁOSZEŃ:

cała strona 120 zł., ½ str. 60 zł., ¼ str. 30 zł., 1/8 str. 15 zł., 1/16 str. 8 zł.

Krótkie firmowe 5 zł. jednorazowo.

Pozatem wedle umowy.

Biuro Tow. katol. właścicieli realności znajduje się przy ul. **Reformackiej 7, parter, tel. 176-76.** Członkom udzielają **bezpłanie:**

a) **informacyji i porady prawnej** codziennie od godziny **4—6** popołudniu Dr. Michał Świgost.

b) **informacji i porady w sprawach podatkowych** w poniedziałki i w czwartki od godz. **6—7** wieczór emeryt. Radca skarbowy Władysław Skrzydylka.

Prosimy uprzejmie o wpłacenie zaległych wkładek członkowskich.

Treść Numeru: Po wyborach. — Projekt nowelizacji ustawy o ochronie lokatorów. — Zjazd Rady Naczelnej Pols. Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej. — Odezwa. — Różne. — Orzecznictwo.

Po wyborach.

Wybory do ciał ustawodawczych skończone. Właściciele nieruchomości miejskich posłuszni wezwaniu centralnego Związku (okólnik Polskiego Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Warszawie z dn. 18/VII. 1935 Nr. 1741) spełnili obywatelski swój obowiązek i wzięli udział w głosowaniu, aby dać wyraz swemu pożądaniu w kierunku naprawy ustroju państwowego wogóle, a zmiany porządku prawnego w dziedzinie im najbliższej t. j. ochrony własności nieruchomości miejskich w szczególności.

Czy możemy liczyć na wysłuchanie naszych głosów i zrozumienie interesu nie już prywatnego jednostek ale zaprawdę społecznego i państwowego w nowym Sejmie i Senacie Rzeczypospolitej, trudno przewidzieć. Reprezentacji właścicieli realności miejskich można dopatrzeć się w obecnej strukturze tych ciał chyba tylko pośrednio. Bo jakież są zasady ordynacji wyborczych?

Do Sejmu czynne prawo ma każdy obywatel, który ukończył 24 lata, bierne zaś prawo wymaga ukończenia 30 lat. W każdym okręgu listę kandydatów na posłów na Sejm układa okręgowe zgromadzenie pod przewodnictwem okręgowego komisarza. Do okręgowego zgromadzenia należą delegaci:

1) rady powiatowej w liczbie 1 delegat na 20.000 mieszkańców,

2) rady gminnej w ilości 2 delegatów przy ilości mieszkańców powyżej 6.000 i po 1 delegacie przy ilości mieszkańców poniżej 6.000,

3) rady miejskiej po 1 delegacie na 4.000 mieszkańców miasta wydzielonego i po 1 delegacie na 6.000 mieszkańców w pozostałych miastach,

4) izby przemysłowo-handlowej po 1 delegacie na 500 wyborców do izby,

5) izby rzemieślniczej po 1 delegacie na 500 wyborców do izby,

6) izby rolniczej po 1 delegacie na każdych dwóch delegatów rad powiatowych,

7) zarządów pracowniczych organizacyj danego okręgu po 1 delegacie na 500 członków.

W okręgach, liczących ponad 75.000 mieszkańców, wchodzą nadto delegaci

8) izby lekarskiej w liczbie 3 delegatów na okręg,

9) izby adwokackiej w liczbie 4 delegatów na okręg,

10) izby notarjalnej w liczbie 1 delegata na okręg,

11) Związku Zrzeszeń technicznych po 3 delegatów na okręg,

12) organizacyj kobiet po 5 delegatek na okręg.

W okręgach, w których znajdują się wyższe zakłady naukowe wchodzą delegaci

13) powyższych uczelni w liczbie 3 delegatów na zakład wielowydziałowy i po 1 delegacie na zakład jednowydziałowy.

Wreszcie co najmniej 500 wyborców każdego okręgu mają prawo

14) zgłosić 1 delegata do zgromadzenia okręgowego.

Każdy delegat zgromadzenia okręgowego może zgłosić swego kandydata na posła i. o ile zgłoszonych kandydatów jest więcej niż 4, na listę kandydatów wnosi się tych, co uzyskali nie mniej niż czwartą część głosów obecnych. Mandaty poselskie otrzymują dwaj kandydaci z listy kandydatów, którzy drogą głosowania otrzymali nie mniej niż 10.000 głosów.

Wybory do Senatu nie są bezpośrednie. Delegatów do Senatu wybierają obywatele, posiadający pewne uprawnienia, do których należą m. in. odznaczenia Virtuti Militari, Krzyże Niepodległości, Walecznych i t. p., studja wyższe, władze samorządu terytorjalnego, gospodarczego, zrzeszeń gospodarczych i społecznych i t. p. Czynne prawo wybierania służy obywatelom, którzy ukończyli 30 lat, a do prawa wybieralności — 40 lat.

Wybory do senatu odbywają się w ten sposób, że każdy powiat dzieli się na obwody wyborcze, które wybierają po jednym delegacie do wojewódzkiego kollegjum wyborczego. Kollegjum układa listę kandydatów na posłów do senatu i sporządza głosowanie, przyczem każdy delegat głosuje na tylu kandydatów, ilu senatorów ma prawo wybrać dane województwo.

Wobec takich postanowień prawa wyborczego trudno nie zwrócić uwagi na bardzo znamienny fakt. Zgromadzenie okręgowe składa się z delegatów samorządu terytorjalnego, gospodarczego, zarządów pracowniczych, różnych zawodów i t. p. słowem wszelakich organizacyj o charakterze społecznym, odgrywających jakąkolwiek rolę w życiu Państwa.

Wszyscy są reprezentowani z wyjątkiem właścicieli nieruchomości. Wprawdzie 500 wyborców każdego okręgu mają prawo zgłosić jednego delegata do zgromadzenia okręgowego, jeśli jednak zważymy, że podpisy na liście musiałyby być notarjalnie uwierzytelnione, to zabieg okaże się zgoła niepodobieństwem.

Tak tedy właściciele realności jako tacy pozbawieni są swojego przedstawicielstwa w sejmie i senacie. Bo i cóż to jest za organizacja? Kamienicznik dla Państwa ani dla miasta nic nie robi, bierze komorne, chowa je do kieszeni, a od czasu do czasu eksmituje biedaka, który nie płaci komornego. Pocóż wreszcie liczyć się z organizacją, skoro jej członkowie i tak skazani są na wymarcie.

A przecież ta wielotysięczna grupa obywateli ponosi ofiary niewspółmiernie większe od ofiar innych ugrupowań gospodarczych. Niewiadomo tylko dlaczego miarodajne czynniki w Państwie tego docenić nie chcą mimo jak najbardziej lojalnego zachowania się właścicieli nieruchomości miejskich przy każdej akcji o zasięgu państwowym.

Sprawa ta poruszoną została na Zjeździe Rady Naczelnej Polskiego Związku Zrzeszeń własności nieruchomej miejskiej odbytem w dniach 23 i 24-go czerwca 1935 roku i znalazła wyraz w odpowiedniej rezolucji powziętej przez Zarząd.

——:oOo:——

Pojekt nowelizacji ustawy
o ochronie lokatorów.

Projekt taki opracowano w Polskim Związku Zrzeszeń własności nieruchomej miejskiej i przedłożono Wysokiemu Rządowi.

Powiedziano tam: Wojna, która spowodowała zniszczenie tysięcy domów i całkowite niemal zamarcie ruchu budowlanego stała się główną przyczyną kryzysu mieszkaniowego. Na rynku zaczęto odczuwać znaczny brak mieszkań, co pociągnęło za sobą spekulację i drożyznę mieszkaniową. W tych warunkach wszystkie niemal państwa europejskie uważały za wskazane ze względów państwowych i społecznych zaprowadzenie ochrony lokatorów, ażeby otoczyć opieką słabszą ekonomicznie część ludności i w ten sposób zabezpieczyć jej dach nad głową.

Jasnem jest, że niemal w każdym kraju owa ochrona lokatorów była traktowana jako stan przejściowy i żaden ustawodawca nie miał zamiaru godzić w interesy właścicieli domów. Jeżeli to w praktyce nastąpiło to tylko wskutek kryzysów inflacyjnych, jakie przechodziły kraje w okresach powojennych, wytwarzając przez to sytuację niesłychanie krytyczną dla stanu miejskiej własności nieruchomej. Ze względu jednak na to, że sprawa mieszkaniowa należy do jednego z najważniejszych zagadnień państwowych w dziedzinie społecznej — rządy poszczególnych państw ingerowały w ten sposób, że popierając z jednej strony bardzo wydatnie budownictwo, z drugiej zdążały do zniesienia wyjątkowego ustawodawstwa ochronnego, które jak powiedzieliśmy miało prawną moc wyznaczoną tylko na okres przejściowy, aby w jaknajszybszym czasie przywrócić pierwotny, to znaczy przedwojenny stan w dziedzinie stosunków mieszkaniowych, oparty na wolnym najmie lokali. Tego rodzaju polityka mieszkaniowa, oparta na wyraźnym programie normowania stosunków mieszkaniowych, wydała pozytywne rezultaty i w tych krajach, w których była stosowana — kryzys mieszkaniowy został zażegnany.

Warto również podkreślić, że w krajach, w których zniesiono ustawodawstwo wyjątkowe, budownictwo mieszkaniowe tak szybko się rozwinęło, że w dzisiejszym stanie jest nietylko bardzo intensywne, ale nawet, jak np. w Belgji, bardzo wysoko przekracza rozwój budownictwa przedwojennego, wynosząc aż 60 procent tego ostatniego.

Tak długie utrzymywanie wyjątkowego ustawodawstwa mieszkaniowego wywarło szkodliwy wpływ na higjeniczny i techniczny stan mieszkań. Bowiem od wybuchu wojny aż do dnia dzisiejszego ustawowe stawki komornego były zbyt niskie, aby móc dokonać prawidłowego remontu i napraw. 85% mieszkań miejskich stanowią mieszkania jedno i dwuizbowe. Zajmuje je ludność robotnicza i rzemieślnicza, o niskich dochodach. W ciągu 6 lat wojny (od 1914 do 1920) ludzie ci nie mieli z czego płacić komornego. W ciągu następnych 4 lat — nie potrzebowali, bo zwolniła ich ustawa o ochronie lokatorów w związku z inflacją. Począwszy od maja 1924 roku komorne zaczęło wzrastać od 5% przedwojennych norm. Gdy doszło do 43% zostało zatrzymane na tym poziomie. Druga inflacja zredukowała tę stawkę do 25%. Na tym poziomie pozostała aż do 1928 roku i dopiero w październiku 1930 roku osiągnięto 58%. Ostatnio w związku z ustawą moratoryjną wypłacalność lokatorów uległa dalszemu katastrofalnemu pogorszeniu, a ponadto podwyższono podatki. Ta polityka niskiego komornego doprowadziła małe domy (od 1 — 4 mieszkań), które obejmują 81% wszystkich domów miejskich w Polsce do stanu tak straszliwego zaniedbania, że trzeba będzie długich lat i wielkich wysiłków finansowych, aby odrobić te zaległości remontowe. W naj-

bliższych latach trzeba odnowić conajmniej w połowie mieszkań piece, podłogi, belki, okna, drzwi, rurociągi, kuchnie, tynki, tapety i t. d. Stan techniczny i higjeniczny mieszkań małych jest tak okropny, że kto się z tem zagadnieniem nie stykał bliżej, wprost nie uwierzy, aby mieszkania mogły dojść do takiego stanu zapuszczenia.

Pociągnęło to za sobą głód mieszkaniowy i ruinę starych domów w Polsce. Jednym ze środków zaradczych było i jest popieranie budownictwa mieszkaniowego przez stosowanie znacznych ulg podatkowych dla nowowznoszonych domów. Niewątliwie akcja ta w połączeniu z intensywną akcją kredytową przeznaczoną na te cele ruszyły sprawę budowy mieszkań z martwego punktu.

Naszym postulatom. — poniżej przedstawionym, sprzyja jeszcze jedna bardzo ważna okoliczność. Oto ogólny kryzys gospodarczy, jaki przeżywa Polska, spowodował, że od przeszło już roku obserwujemy na rynku mieszkaniowym znaczne odprężenie. Cały szereg lokali — zwłaszcza większych handlowych i przemysłowych — są niezajęte. To odprężenie daje się zauważyć w najsilniejszym stopniu na prowincji. Znalezienie tam mieszkania nietylko nie sprawia dziś żadnych trudności dla poszukujących lokali, ale na wiele z nich wogóle nie ma nabywców.

Dlatego też naszem zdaniem nadeszła odpowiednia chwila, aby do tego zagadnienia, którego waga jest olbrzymia przystąpić i rozluźnić istniejące przepisy ustawy o ochronie lokatorów, która od początku miała charakter wyjątkowy, tymczasowy. Zdajemy sobie sprawę, że zmiana dzisiejszego wyjątkowego ustawodawstwa mieszkaniowego musi się odbywać powoli i etapami, że należy przy tem w szerokich granicach uwzględnić momenty natury socjalnej, szukając najlepszego kompromisu między postulatami racjonalizmu gospodarczego i postulatami polityki socjalnej.

W tym stanie rzeczy uważamy, że można przystąpić do częściowej zmiany ustawy o Ochronie Lokatorów w kierunku:

I. **Dopuszczalności zawierania dobrowolnych umów na wszystkie lokale i to na cały czas zajmowanego lokalu.**

II. **Umożliwienia dokonania budowy i przebudowy na miejscach zajętych przez domy podlegające ustawie o ochronie lokatorów.**

III. **Umożliwienia dokonywania nowych inwestycji.**

IV. **Wyjęcia z pod działania ustawy o ochronie lokatorów wszystkich mieszkań powyżej 5 pokojów włącznie oraz lokali handlowych i przemysłowych.**

V. **Wyjęcia z pod działania ustawy o ochronie lokatorów:** a) **lokali opróżnionych i zmieniających lokatora,** b) **mieszkań większych przebudowanych na mniejsze.**

VI. **Płatności komornego w ratach miesięcznych.**

VII. **Wprowadzenia przed Urzędami Rozjemczemi dla spraw najmu zasady „res judicata".**

VIII. **Wprowadzenia zasady 5-letniego przedawnienia roszczeń przed Urzędami Rozjemczemi z zachowaniem ogólnych przepisów o rewizji procesu.**

IX. **Przyjęcia zasady, że za świadczenia gminne, np. za wodę i opłatę kanałową odpowiedzialny jest lokator.**

X. **Ustalenia terminów stopniowej likwidacji ustawy o ochronie lokatorów.**

XI. **Zniesienia ustawy o ochronie lokatorów w tych miejscowościach, w których stwierdzono dostateczną podaż lokali.**

Każdy z wymienionych postulatów znajduje w projekcie osobne a dobitne uzasadnienie.

——:oOo:——

Zjazd Rady Naczelnej
Polskiego Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej.

Dnia 22 czerwca o godz. 10 rano rozpoczęły się w lokalu Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy obrady Rady Naczelnej Polskiego Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej.

W obradach uczestniczyło 202 delegatów reprezentujących 55 miast i miasteczek z całej Polski.

Z zaproszonych gości na Zjazd przybyli: Wice-Komisarz Rządu na m. st. Warszawę p. Jurgielewicz; Dyrektor Igielski z ramienia Ministerstwa Spraw Wewnętrznych; Poseł Wierzbicki z ramienia Klubu BBWR.

Ponadto nadesłali depesze i listy z życzeniami: Wice-Minister Skarbu p. Adam Koc; Prezydent m. st. Warszawy p. Minister Starzyński; Prezes Związku Izb Rzemieślniczych Rzplitej Polskiej p. Antoni Snopczyński i szereg depesz od poszczególnych organizacji.

Obrady Zjazdu zagaił Prezes Związku Dr. Artur hr. Potocki, poświęcając okolicznościowe przemówienie pamięci Marszałka J. Piłsudskiego, oraz proponując uczczenia Jego pamięci jednominutowem milczeniem, co zebrani uczynili stojąc.

Na przewodniczącego Zebrania jednomyślnie został wybrany p. Józef Pogonowski z m. Łodzi.

Po załatwieniu spraw Zarządu przystąpiono do tworzenia Komisji: Prawnej, Organizacyjno-Propagandowej, Finansowo-Podatkowej i Samorządowej.

W Komisji Prawnej omawiano przedewszystkiem zagadnienia mieszkań lokatorów bezrobotnych, sprawę stopniowej likwidacji ochrony lokatorów, przyspieszenie i nowelizację procedury sądowej, oraz stwierdzono konieczność utworzenia publiczno - prawnej reprezentacji w postaci Izb Własności Nieruchomej Miejskiej.

W Komisji Samorządowej uchwalono szereg wniosków, dotyczących podatków samorządowych, zbyt wygórowanych i niedostatecznie uregulowanych prawnie. W szczególności zwrócono uwagę na fakt, że szereg grup społecznych nie są dzisiaj pociągani do żadnych świadczeń na rzecz samorządu miejskiego. Jest to anomalja, która winna być usunięta przez wprowadzenie dodatku komunalnego do państwowego podatku dochodowego na wzór b. dzielnicy pruskiej. Z tego źródła dziś zupełnie niewyzyskanego samorząd mógłby osiągnąć znaczne dochody, odciążając jednocześnie podatkowo inne dziedziny życia gospodarczego z korzyścią dla rozwoju miast.

W Komisji Organizacyjno - Propagandowej zwrócono uwagę na konieczność utworzenia przy Polskim Związku Zrzeszeń stanowiska instruktora. Ponadto zastanawiano się nad sposobami silniejszego kolportażu czasopisma „Miasto Polskie".

W Komisji Finansowo - Podatkowej uchwalono uelastycznienie podatków ciążących na domach przez przyjęcie za podstawę wymiaru rzeczywistych wpływów właściciela.

Podatek od placów niezabudowanych, a zwłaszcza jego wymiar wymaga zdaniem Komisji radykalnej modernizacji. Zwrócono uwagę na fakt nadmiernego obciążenia komornego przez podatek lokalowy, a ponadto zwrócono uwagę na konieczność ułatwienia przebudówek przez odciążenie podatkowe.

Bardzo ożywioną dyskusję wywołały projekty oddłużeniowe, które zostały złożone Komisji przez grupę właścicieli nieruchomości. Po bardzo obszernej dyskusji uznano, że dalsza rozbudowa ustawodawstwa w dziedzinie ulg finansowo-kredytowych pomimo ciężkiej sytuacji właścicieli nieruchomości nie jest właściwą drogą, ponieważ obejmuje tylko drobną część właścicieli nieruchomości posiadających znaczne obciążenie hipoteczne. Licząc się z sytuacją na rynku kapitałowym Komisja jednak uchwaliła konieczność moratorjum hipotecznego ze szczególnem uwzględnieniem specyficznych warunków na Pomorzu, oraz na Śląsku.

——:oOo:——

Odezwa!

POLSKI CZERWONY KRZYŻ
Zarząd Oddziału Krakowskiego.
Ul. Podwale 7. I/p.

Kraków, dnia 10. września 1935 r.

Do
P. T. Zarządu Związku Właścicieli Realności
w Krakowie.

Zarząd Oddziału Polskiego Czerwonego Krzyża w Krakowie urządza od 21. do 29. września r. b. „Tydzień P. C. K.", aby obudzić w społeczeństwie żywsze zainteresowanie Stowarzyszeniem P. C. K., zyskać większą liczbę członków i zebrać przy pomocy imprez możliwie największą ilość środków materjalnych niezbędnych do osiągnięcia powierzonych Polskiemu Czerwonemu Krzyżowi obszernych zadań.

W związku z powyższem Zarząd Oddziału zakupił większą ilość emaljowanych tabliczek propagandowych „Jestem Członkiem Polskiego Czerwonego Krzyża", względnie „Firma jest Członkiem Polskiego Czerwonego Krzyża", które rozsprzedaje na cele Stowarzyszenia przez upoważnione do tego osoby zależnie od wielkości w cenie po 5 i 3 zł. za sztukę.

Niewątpimy, iż P. P. Członkowie P. T. Związku, znani z głębokiego patrjotycznego poczucia, z ambicji narodowej i państwowej, jak również z dowiedzionych tylekroć czynów humanitarnych, poprą Polski Czerwony Krzyż sercem i darem i zakupując Wszyscy tabliczki propagandowe dopomogą do zrealizowania wzniosłych P. C. K. celów.

Kierownik Biura: Prezes Zarządu:
Ksawery Michalski. **Dr. Zygmunt Klemensiewicz.**

——:oOo:——

Różne.

OBOWIĄZEK UBEZPIECZENIA ADMINISTRATORÓW DOMÓW. Zakład Ubezpieczeń Społecznych w sprawie obowiązku ubezpieczenia administratorów i rządców majątków wyjaśnił, że administratorowie i rządcy podlegają ubezpieczeniu, **o ile spełniają czynności administracyjne i są podporządkowani pracodawcy w zakresie swych czynności.**

Przez czynności administracyjne rozumieć należy: wynajem lokali, decydowanie o wysokości czynszu, przeprowadzanie inwestycyj oraz zwalnianie i angażowanie personelu, a w majątkach ziemskich zakup maszyn i narzędzi, zakup i sprzedaż ziemiopłodów itp.

Z wyjaśnienia tego wynika, że również **administratorzy, posiadający plenipotencje notarjalne, podlegają ubezpieczeniu zarówno od choroby jak i na wypadek braku pracy i emerytalnemu.**

SKŁADKI NA BUDOWĘ KOPCA MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO. Zakreślony w odezwie zamieszczonej w poprzednim numerze „Czasopisma" termin 1-go października 1935 r. przesuwamy na 1-go listopada 1935 r. i prosimy jeszcze raz o nadsyłanie do tego dnia ofiar na pomnik. Blankiety czekowe PKO przy poprzednim numerze „Czasopisma". Z dniem 1. listopada zamkniemy listę ofiarodawców a zebraną sumę oddamy do rąk Komitetu Budowy Kopca.

BRAK SUBLOKATORÓW NIE JEST UBÓSTWEM. Ciekawe orzeczenie ogłosił Sąd Najwyższy. Z orzeczenia tego (C. III. 140/34) wynika, że jeżeli lokator, posiadający mieszkanie większe ponad własną potrzebę w tym celu, aby zarobkować drogą podnajmowania pokoi sublokatorom, zalega w płaceniu komornego wskutek braku sublokatorów, wówczas zaległość w płaceniu następuje skutkiem niemożności ciągnięcia zysku z przedmiotu najmu. Taki fakt nie może być kwalifikowany jako niemożność opłacenia czynszu najmu z powodu braku pracy lub nędzy wyjątkowej za mieszkanie osobiście lokatorowi potrzebne.

OPŁATY STEMPLOWE OD PODAŃ O ULGI W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI. Co się tyczy opłaty stemplowej od składanych podań, w sprawie ulg w podatku od nieruchomości (okólnik Min. Skarbu z dn. 21 grudnia 1933 L. D. V. 49212/3/33 i drugi okólnik z maja 1935 L. D. V. 4845/3/35) to kwestja ta jest sporna.

W wypadku, jeżeli straty w rocznem komornem brutto przekraczają 20% — to podanie podlega opłacie stemplowej w myśl Art. 147 jednolitego tekstu Ustawy o opłatach stemplowych (Dz. U. Nr. 41. poz. 413 z 1932 r.).

Natomiast jeżeli straty przekraczają 20% rocznego komornego brutto — to naszem zdaniem, podania o zastosowanie ulg winno być, na podstawie Art. 142 p. 7 Ust. o opł. stempl. zwolnione od opłat stemplowych. Wymieniony artykuł brzmi: „wolne są od opłat stemplowych podania, tyczące się ustawowo nakazanych zwolnień, obniżek lub odroczeń w zakresie danin publicznych". Wprawdzie podane okólniki, jak sama nazwa wskazuje, nie są ustawami i nie stanowią praw podmiotowych — tem niemniej są one interpretacją Art. 4 Rozporządzenia Prezydenta Rzplitej z dn. 12. III. 1928 r. (Dz. U. Nr. 31. poz. 292) o wymiarze i poborze państwowego podatku od nieruchomości i jako takie, nie stwarzając praw podmiotowych wyjaśniają tylko o uprawnieniach nabytych z mocy samej Ustawy. Z tych też względów Art. 142 p. 7 Ustawy o opłatach stempl. winien mieć tutaj zastosowanie, i podania o zastosowanie ulg winny być wolne od opłat stemplowych.

W każdym razie podkreślamy, że oczekujemy wyjaśnienia tej sprawy przez Min. Skarbu.

NOWY TYP LATAREK DOMOWYCH DOSTOSOWANYCH DO POTRZEB OBRONY PRZECIWLOTNICZEJ. Ministerstwo spraw wewnętrznych zamierza w najbliższym czasie ustalić nowy typ jednolitych latarek oświetlających numery domów, dostosowany do potrzeb obrony przeciwlotniczej.

W związku z tem ministerstwo poleciło władzom administracji ogólnej, aby nie żądały obecnie od zarządów miejskich i właścicieli nieruchomości zaprowadzania latarek orjentacyjnych, ostrzegając nawet, w razie potrzeby, przed wprowadzaniem nowych typów latarek, do czasu uregulowania tej sprawy.

Nie wyklucza to oczywiście obowiązku utrzymywania istniejących już latarek w stanie zdatnym do użytku oraz zakładania latarek na nowych budynkach.

EKSMISJA Z POWODU GŁOŚNIKA RADJOWEGO. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok, orzekający eksmisję dwóch lokatorów domu przy ul. Szopena 15, którzy obrzydzali sąsiadom zamieszkanie, korzystając z audycyj radjowych przez cały dzień bez przerwy od rana do późnego wieczora.

Charakterystyczne jest, że jeden z właścicieli wspomnianego domu, jak to oświadczył w sądzie jego rzecznik, jest sam jednym z dyrektorów „Polskiego Radja", a więc napewno nie jest przeciwnikiem radja... O ile zdecydował się wystąpić przeciwko lokatorom, to tylko dlatego, że pozostali lokatorzy usilnie się tego domagali. Rzecznik powództwa zobowiązał się, że eksmisja nie będzie wykonana, o ile namiętni radjoamatorzy zechcą słuchać audycyj przy zamkniętych oknach.

PROJEKT OBNIŻENIA OPŁAT NOTARJALNYCH. Jak donoszą, Min. Sprawiedliwości opracowało rozporządzenie o obniżeniu taksy notarjalnej za czynności pobierane przy obrocie nieruchomościami miejskiemi i ziemskiemi w stosuku do najmniejszych objektów.

Dotąd według obowiązującej taryfy, pobierali rejenci za czynności notarjalne przy sprzedaży i kupnie majątków i mniejszych nieruchomości najmniej zł. 30 za akt notarjalny. Obecnie taryfa ta dla najniższych tranzakcyj będzie wydatnie obniżona, t. j. z 30 zł. do 10 zł.

Projekt obniżenia taksy notarjalnej przesłany został do zaopinjowania orgnizacjom rejentów.

ODSTĘPNE ZA KOMORNE STANOWI DOCHÓD NIELEGALNY. Jeden z właścicieli domów pobrał od lokatora 300 dolarów, jako odstępne za wynajęty lokal. Drugi współwłaściciel kamienicy wystąpił do sądu w sprawie podziału kwoty, uzyskanej tytułem odstępnego. Sprawa ta oparła się o Sąd Najwyższy, który jednak orzekł, że powód nie mógł dopominać się o dokonanie podziału sumy, uzyskanej w sposób wyraźnie nielegalny. Jak bowiem wiadomo, pobieranie odstępnego za lokal, zgodnie z Ust. o Ochr. Lok. nie tylko jest zabronione, ale nawet karalne.

CZY RZĄDOWA OBNIŻKA CZYNSZÓW? Przez pierwsze lata niepodległości właściciele domów „obdarzeni" ustawą o ochronie lokatorów, nie mieli wogóle żadnych dochodów z nieruchomości. Po unormowaniu czynszów „obdarzono" ich znowu innym haraczem, t. zw. moratorjum mieszkaniowem. Jakie skutki to za sobą pociągnęło, wiadomo.

Obecnie prasa donosi, że w związku z projektami obniżenia uposażeń pracowników państwowych i samorządowych od 5—20 proc. rozważana jest sprawa obniżki komornego o 15%. Obniżka ma objąć **zarówno stare przedwojenne, jak i nowowybudowane domy.** Obniżka komornego w domach prywatnych ma być wprowadzona na okres przejściowy drogą dekretu Prezydenta.

Gdyby wiadomość ta sprawdziła się, oznaczałoby to nic innego, jak nowe obciążenie właścicieli nieruchomości, a podciągnięcie i nowowybudowanych domów pod to rozporządzenie, mogłoby w pewnym stopniu powstrzymać rozwijający się ruch budowlany.

Z wyrażeniem „na okres przejściowy" dobrze się już znamy, n. p. przy dodatkach kryzysowych do podatków.

Najważniejszem jednak jest doniesienie „Gońca Warsz.", że „sprawa ustawowej obniżki czynszu komornego w domach prywatnych nie pociągnie za sobą obniżenia podatków od nieruchomości".

Miejmy nadzieję, że są to pogłoski, które się nie sprawdzą. Byłby to bowiem ciężki cios dla właścicieli nieruchomości, którzy i tak już płacą podatek od czynszów za niezajęte lokale, lokale zajęte przez lokatorów niepłacących czynszów i szereg innych ciężarów ponoszą. Nie chce się więc wprost wierzyć, by nakładano na nich jeszcze nowe obciążenie.

Tem mniej chcemy w to wierzyć, że Wysoki Rząd widzi grozę położenia i ruinę nie już własności prywatnej lecz dobra państwowego, narodowego i ogólnoludzkiego.

——:oOo:——

Z orzecznictwa.

W SPRAWIE PAŃSTWOWEGO PODATKU OD PLACÓW BUDOWLANYCH.

Z pod tego podatku wyjęte są parki. Otóż odnośnie do kwestji pojęcia „parku" należy stwiedzić co następuje:

Warunki, jakim winno odpowiadać powyższe pojęcie nie wynikają z tekstu odnośnych przepisów, t. j. z tekstu ust. 4 par. 5 rozporządzenia z dnia 25 maja 1925 r. poz. 407 Dz. Ust., względnie ust. 4 par. 27 rozporządzenia z dnia 3 listopada 1927 r. poz. 913 Dz. Ust. Przepisy „parku" nie ograniczają żadnemi wogóle warunkami. Naogół wspomniane par. 5 rozporządzenia z dnia 25 maja 1925 r., oraz par. 27 rozporządzenia z dnia 3 listopada 1927 roku, ustanawiając wyjątki odnośnie do przedmiotu podatku od placów budowlanych, i mając zatem na względzie takie tereny, które z braku postanowień wyjątkowych podlegałyby podatkowi j. w., mają w zasadzie za przedmiot poszczególne place budowlane t. j. tereny o przestrzeni wystarczającej na budowę choćby jednego domu, a w szczególności (jak wynika ze szczegółowej charaktersytyki ustawowej placów budowlanych, zawartej w par. 2 ust. 2 rozporządzenia z dnia 25 maja 1925 r. i w par. 26 ust. 2 rozporządzenia z dnia 3 listopada 1927) i tereny znajdujące się w blokach budowlanych. Należy tu jednak oczywiście liczyć się z samą naturą pojęć, któremi wspomniane przepisy operują.

Jeżeli w samych przepisach prawnych żadne specjalne pojęcie „parku" nie zostało ustalone — to pojęcie to winno być rozumiane w znaczeniu potocznem. Kwestja więc, czy dany teren stanowi park, musi być w każdym wypadku wyjaśniona przez ustalenie, czy teren ten posiada te konkretne cechy, jakie są właściwe odnośnemu normalnemu pojęciu.

Otóż niedostateczność przestrzeni (618 m²) — o ile wziąć pod uwagę kwestję przestrzeni parku prywatnego, położonego w mieście, co należy oceniać z punktu widzenia odnośnych minimalnych wymogów, uznanych w ogrodnictwie — nie została w sprawie uzasadniona żadnemi konkretnemi fachowemi względami z tej dziedziny wiedzy.

Gdy zaś samo położenie w blokach budowlanych terenu (który jak to jest niesporne, jest zasadzony drzewami dekoracyjnemi) jest dla sprawy bez znaczenia, gdyż, zwłaszcza w warunkach miejskich, nie pozostaje ono w sprzeczności z pojęciem parku, gdy natomiast pozwana władza zaniechała wyjaśnienia innych okoliczności istotnych dla tego pojęcia, gdy wreszcie pozwana władza dokonała oględzin spornego terenu i dotyczących ustaleń bez wszelkiego

udziału strony, co jak to Najwyższy Trybunał Administracyjny już orzekł i uzasadnił w wyroku swoim z dnia 30 stycznia 1933 r. L. rej. 9385/31. jest niezgodne z zasadami postępowania administracyjnego — to Najwyższy Trybunał Administracyjny uznał, iż sporny charakter opodatkowanego placu został ustalony w sposób wadliwy. Ponieważ zaś między stronami jest bezsporne, że warunki nieruchomości jako przedmiotu państwowego podatku od placów budowlanych są miarodajne również i dla spornego podatku komunalnego — należało przyjąć, że wadliwość powyższa zachodzi zarówno co do wymiaru obu spornych podatków.

Z orzeczenia Najw. Tryb. Admin. L. Rej. 5757/31.

NIEDOPUSZCZALNOŚĆ UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS TRWANIA USTAWY O OCHRONIE LOKATORÓW.

Właściciel domu wystąpił z powództwem przeciwko lokatorowi, gdyż ten ostatni nie dopłacił mu za 1933 r. komornego w sumie 1284 zł. 13 gr. Należność ta wynikała z zawartej między nimi umowy najmu sporządzonej na piśmie.

Sąd Grodzki powództwo przyznał, natomiast Sąd Okręgowy, jako instancja apelacyjna, wyrok Sądu Grodzkiego zmienił i pretensje właściciela domu oddalił.

Stanowisko swoje co do powyższej decyzji uzasadnił tem, że umowa, na którą powoływał się powód (właściciel domu) jest nieważna, ponieważ zawarta została na czas nieokreślony, a ściślej mówiąc na czas trwania Ustawy o Ochronie Lokatorów. Z powyższego wynika, że umowa co do wysokości i sposobu zapłaty komornego zawarta na zasadzie art. 3 Ustawy o Ochr. Lok. z 11. IV. 1924 r. powinna zawierać ściśle określony termin, umowa bez terminu jest niedopuszczalna i nieważna.

W skardze kasacyjnej powód zarzuca obrazę art. 3 Ust. o Ochr. Lok., polegającej, zdaniem skarżącego, na błędnej wykładni tego artykułu.

Zarzut ten jest niesłuszny, pogląd bowiem Sądu Okręgowego co do niedopuszczalności zawarcia dobrowolnej umowy na lokale w domach, podlegających Ustawie o Ochronie Lokatorów na czas trwania wspomnianej Ustawy, należy uznać za trafny i zgodny z art. 3 ustawy. Dając stronom w pewnych przypadkach prawo zawarcia umowy co do wysokości i sposobu zapłaty komornego Ustawa jednocześnie przewiduje możność dla lokatora powrócenia do korzystania z lokalu na warunkach, wypływających z Ustawy o Ochr. Lok. Za słusznością poglądu Sądu Okręgowego przemawia treść ust. 2 art. 3 ustawy, przewidujące w razie nieodnowienia umowy dobrowolnej co do wysokości i sposobu zapłaty komornego możność powrotu do norm, ustalonych przepisami artykułów 5—8 ustawy. Możność dalszego korzystania z dobrodziejstw Ust. o Ochr. Lok. byłaby nieziszczalna przy zawarciu umowy na czas trwania mocy prawnej Ustawy o Ochr. Lok., z treści zaś art. 3 ust. 2 wpływa, że prawodawca, zezwalając w niektórych razach na zawarcie umów, chciał stworzyć takie położenie, ażeby lokator, przyjmujący na siebie mniej korzystne warunki najmu, niż przewiduje ustawa, nie był pozbawiony na zawsze jej dobrodziejstw i wiedział, kiedy będzie mógł do niej powrócić, co byłoby wykluczone przy umowie zawartej na czas trwania Ust. o Ochr. Lok. Tak z treści jak i z ratio legis ust. 2 art. 3 Ustawy o Ochr. Lok. wypływa, iż umowa co do wysokości i sposobu zapłaty komornego zawarta na zasadzie art. 3 Ustawy o Ochr. Lok., powinna zawierać określony termin; umowa taka zawarta na czas trwania Ust. o Ochr. Lok. jest niedopuszczalna. Wyrok Sądu Okręgowego, oparty na takiej wykładni powołanego przepisu, należy uznać za słuszny, skargę zaś kasacyjną oddalić bez potrzeby rozważania innych zarzutów.

Orzeczenie Sądu Najwszego C. I. 905/34.

STOSUNEK ADWOKATA DO SWOJEGO MOCODAWCY.

1) Stosunek prawny adwokata do klijenta, którego sprawę prowadzi w jakiemkolwiek postępowaniu, należy oceniać i normować według ogólnych zasad prawa cywilnego z uwzględnieniem zwyczajów obrotu, słuszności i dobrej wiary.

2) Adwokat ma obowiązek uczynić wszystko, na co zezwala ustawa i co od niego będzie zależało, aby osiągnąć pożądany przez klijenta skutek.

3) Adwokat ma obowiązek zawiadamiania klijenta o toku sprawy, w szczególności o przeszkodach, które mogą zachodzić i uniemożliwić osiągnięcie zamierzonego celu, a których sam bez pomocy klijenta nie może usunąć, przyczem obowiązany jest wyjaśnić klijentowi, czy i w jaki sposób przeszkoda może być usunięta.

4) Adwokat, któremu polecono prowadzenie sprawy, nie może zadowolić się wykonaniem pewnych czynności, które uważał za niezbędne i przestać interesować się sprawą, lecz powinien sprawdzić i przekonać się, czy czynność jego osiągnęła ten skutek, jaki normalnie powinna była osiągnąć.

5) Jeżeli adwokat podjął się wyegzekwowania pretensji, to obowiązany jest pilnować prawidłowości i legalności czynności komornika sądowego i wykonywania ich bez niepotrzebnej, nieusprawiedliwionej zwłoki i reagować na jego uchybienia w sposób, przewidziany w ustawie.

6) Wysokość wynagrodzenia nie może wpływać na miarę staranności i sumienności adwokata, powołanego do obrony prawa i interesów uprawnionych klijentów.

7) Niewykonanie powyższych obowiązków rozmyślnie lub z niedbalstwa pociąga za sobą odpowiedzialność adwokata na podstawie § 276 k. c. za szkodę, wyrządzoną klijentowi.

Orzeczenie Sądu Najw. z dn. 28/VI. 1934 C. III. 301/33.

Czcionkami drukarni „Głosu Narodu“ pod zarządem Romana Ferka.